

■ Columna de opinión
Arq. David Kulloh: construcción sin sentido social

■ Cal y arena
Se desacelera el pedido de permisos de edificación

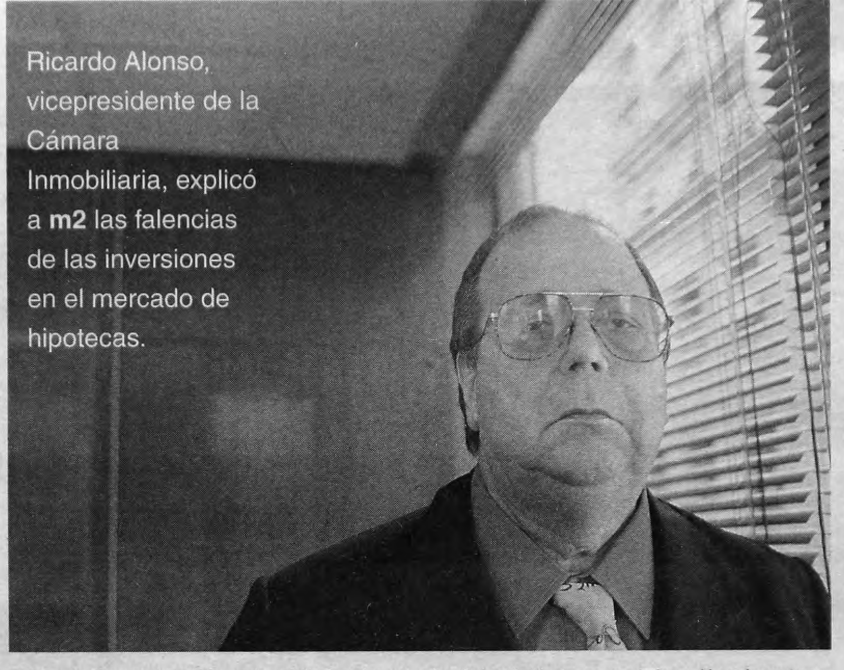
Alejandro Elias

MOMENTO PARA REGATEAR

El mercado de propiedades horizontales está muy disputado. Las inmobiliarias debieron rebajar los precios en un 10 por ciento en promedio. Informe sobre valores en Caballito, Barrio Norte y Palermo.

"Los fondos de capitalización de las AFJP siguen ausentes"

m² Por Aldo Garzón



■ Ricardo Alonso, de la Cámara Inmobiliaria, afirma que los títulos de hipotecas son la inversión más segura.

El mercado secundario de hipotecas es la siguiente etapa en materia de transformaciones para la construcción y venta de viviendas. Sin embargo, hay una deuda pendiente en este aspecto, como se encargó de reflejar a **m2** el vicepresidente 1º de la Cámara Inmobiliaria Argentina, Ricardo Alonso. "Todavía no se volcaron los fondos de capitalización de las AFJP que, por el 26 por ciento del total, están obligados por ley a ser invertidos en títulos destinados a la vivienda." Según Alonso, a noviembre del año pasado, la participación de las AFJP en los títulos de hipotecas era de sólo el 1 por ciento.

Claro que entre la sanción de la Ley 24.241, que permitió la creación de las administradoras de fondos de jubilaciones y pensiones, y las normativas del Banco Central para la securitización de hipotecas, ha pasado bastante tiempo. Pero, en un momento no muy bueno para la economía en general, quienes se dedican a las transacciones inmobiliarias esperan esta nueva posibilidad de oxigenar el mercado.

A primera vista, el trámite es bastante simple. Después que se firman las hipotecas, éstas se titularizan y entonces están en condiciones de ser compradas y negociadas en Bolsa, formando paquetes para los cuales, hasta ahora, los primeros y principales inversores serían los fondos de jubilación. El negocio de estos títulos permitiría formar un ciclo completo que partiría de la hipoteca, pasaría por los títulos y volvería en inversión para la construcción de nuevas viviendas.

Por otra parte, los títulos hipotecarios, por sus plazos largos, su rendimiento y la seguridad de ejecución, son la inversión apropiada en medio de las crisis financieras, cuando lo mejor es apostar buena parte de la cartera a segmentos de riesgo mínimo. En ese sentido, Alonso recordó la caída de rentabilidad de las AFJP, que se volcaron a otros activos financieros. "Ninguna hipoteca cayó un 30 por ciento de su valor", aseguró.

Alonso percibe, por otra parte, una creciente baja en los costos de la construcción, que en algún momento mejorará todavía más los precios para los demandantes de vivienda. "Hasta hace poco, la incidencia de la mano de obra en la construcción de un edificio era de 40 horas hombre por metro cuadrado, contra 24 que se daba en Europa, pero esto está cambiando", señaló.

Actualmente, además de una sensible caída en los precios de los inmuebles, debido fundamentalmente a un exceso de la oferta y a una demanda que especula con una baja todavía más pronunciada, lo que se está registrando es un clima de contraoferta, protagonizado por el cliente, "que pide el 10 por ciento menos, y por el vendedor, que al final acepta un precio 5 por ciento inferior al que se publicó", dice Alonso. Además, hay que tener cuidado con la sobretasación, "porque el público de ahora es una luz respecto del de hace 20 años".

Justamente, las características de los potenciales compradores de vivienda han cambiado de acuerdo con el contexto financiero pero, también, debido a determinados condicionantes sociales. De esto son testigos privilegiados los agentes del mercado inmobiliario que, más allá de cualquier teoría, tratan directamente con sus clientes.

■ **Hipotecas:** ***El trámite es bastante simple. Después que se firman las hipotecas, se titularizan y entonces están en condiciones de ser compradas y negociadas en Bolsa.***

Alonso puntualiza que, en primer lugar, y partiendo de las necesidades de la gente, es el agente inmobiliario el que le está señalando el rumbo a la construcción. Muy distinto era antes, cuando primero se construía y después se veía la forma de vender. Ese "vayan y vendan" se terminó.

La disponibilidad de crédito fue otro de los factores, seguramente el más importante, que permitió a los compradores sopesar dónde están sus mejores oportunidades. Hoy, en la mayoría de las inmobiliarias se dispone de un adecuado cuadro de tasas de las principales entidades crediticias para asesorar al cliente. Según Alonso, se percibe también otro cambio en el tipo de compromisos que adquiere el público. Por ejemplo, mucha gente, especialmente parejas jóvenes, ven más conveniente escriturar por tres ambientes que por dos, ya que el costo es prácticamente el mismo.

Alonso no desdeñó referirse al problema de las llamadas viviendas sociales. Al respecto, aseguró que a lo largo de varias décadas se construyó sin criterio y a un costo altísimo no sólo por un problema de financiación, sino también por una visión equivocada de la realidad. Como ejemplo, mencionó el caso de Fuerte Apache, en Ciudadela, o el complejo de Lugano en la Capital Federal, donde se quiso beneficiar a familias que tenían sus trabajos en lugares muy distantes de aquel en el que las instalaron.

"Cualquier edificio que se hizo con esfuerzo y sin planes del Estado vale por lo menos un 30 por ciento más que los que se construyeron en Lugano", asegura Alonso, quien se queja de que a veces los urbanistas ven a los que se dedican al negocio inmobiliario un poco por encima del hombro, como si fueran simples especuladores. Para refrendar sus críticas, afirma haber visto en Salta "un edificio financiado por un ex banco oficial que era tan malo que ni siquiera podía ser usurpado".

PATERNAL
P.H. reciclada
estilo colonial
Patios y terraza
u$s 75.000.-
Gavilán y J. B. Justo
Atilio López Propiedades
4432-0111/6202

ALMAGRO - APTO PROFESIONAL
4 amb. 60 m2:
u$s 47.000.-
V. Liniers e H. Yrigoyen
4 amb. 90 m2:
u$s 65.000.-
Loria e H. Yrigoyen
Atilio López Propiedades
4432-0111/6202

La mayor oferta de propiedades horizontales, sumado a la retracción de los compradores, hace más peleadas las ventas. En el tironeo, los precios de los departamentos cayeron entre 5 y 10 por ciento en los últimos seis meses.

MERCADO DE V

Cae el

m² Por A. G.

Caballito se está volviendo más barato, pero todavía no asoman su cabeza los potenciales inversores que podrían aprovechar esta oportunidad. Julio Piedralba, de Acoyte Propiedades, estima que 1999 será un año difícil para todos, y eso incluirá al mercado inmobiliario. Desde setiembre u octubre del año pasado, cuando estalló la crisis rusa y se vieron las primeras dificultades en Brasil, la gente comenzó a tomar sus previsiones en materia de inversión, ante la perspectiva de un corto y mediano plazo recesivo, mientras, por otra parte, se acrecentaba la oferta debido a las necesidades financieras de muchos propietarios.

"En general, puede decirse que desde hace cuatro meses los precios de los departamentos de dos, tres y cuatro ambientes, así como de los semipisos y casas, cayeron en la práctica un 10 por ciento, por lo menos en la zona de Caballito", estimó Piedralba. En teoría, los valores descendieron entre un 5 y un 8 por ciento, pero cada transacción implica largas negociaciones con el cliente, que al final obtiene los niveles apuntados por Piedralba. En promedio, el metro cuadrado de propiedad horizontal en dicha zona ronda los 870 pesos.

Piedralba reconoce que "cuando hay crisis, se abren muchas oportunidades para la compra", de lo cual es un reflejo "la cantidad de interesados que se observa en las últimas

Winner Paint
Tecnología en Pinturas de Máxima Calidad.

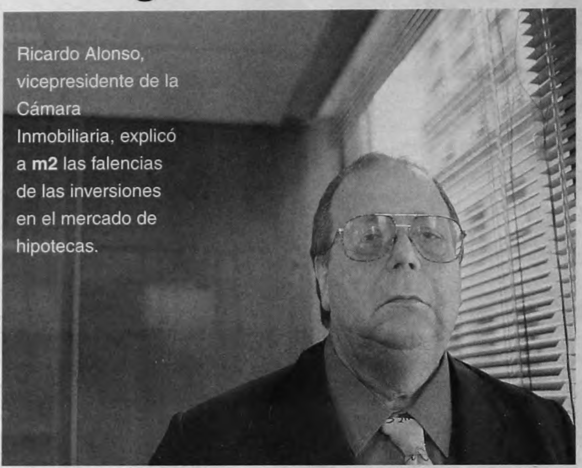

ADQUIERA ESTOS PRODUCTOS EN SU PINTURERIA AMIGA
Industrias Químicas Fassi SRL - ROMA 1744 (1650) Villa Maipú
San Martín - Prov. de Bs.As. Tel /Fax 4753-0924 4713-1714



mesas carros de tv
bancos sillas sillones
bibliotecas cajoneras
compactera
$ 90
godoy cruz 1740 4833-3901
l/s: 10.30 a 13 / 15.30 a 19.30

"Los fondos de capitalización de las AFJP siguen ausentes"

m² Por Aldo Garzón



■ Ricardo Alonso, de la Cámara Inmobiliaria, afirma que los títulos de hipotecas son la inversión más segura.

El mercado secundario de hipotecas es la siguiente etapa en materia de transformaciones para la construcción y venta de viviendas. Sin embargo, hay una deuda pendiente en este aspecto, como se encargó de reflejar a **m2** el vicepresidente 1º de la Cámara Inmobiliaria Argentina, Ricardo Alonso. "Todavía no se volcaron los fondos de capitalización de las AFJP que, por el 26 por ciento del total, están obligados por ley a ser invertidos en títulos destinados a la vivienda." Según Alonso, a noviembre del año pasado, la participación de las AFJP en los títulos de hipotecas era de sólo el 1 por ciento.

Claro que entre la sanción de la Ley 24.241, que permitió la creación de las administradoras de fondos de jubilaciones y pensiones, y las normativas del Banco Central para la securitización de hipotecas, ha pasado bastante tiempo. Pero, en un momento no muy bueno para la economía en general, quienes se dedican a las transacciones inmobiliarias esperan esta nueva posibilidad de oxigenar el mercado.

A primera vista, el trámite es bastante simple. Después que se firman las hipotecas, éstas se titularizan y entonces están en condiciones de ser compradas y negociadas en Bolsa, formando paquetes para los cuales, hasta ahora, los primeros y principales inversores serían los fondos de jubilación. El negocio de estos títulos permitiría formar un ciclo completo que partiría de la hipoteca, pasaría por los títulos y volvería en inversión para la construcción de nuevas viviendas.

Por otra parte, los títulos hipotecarios, por sus plazos largos, su rendimiento y la seguridad de ejecución, son la inversión apropiada en medio de las crisis financieras, cuando lo mejor es apostar buena parte de la cartera a segmentos de riesgo mínimo. En ese sentido, Alonso recordó la caída de rentabilidad de las AFJP, que se volcaron a otros activos financieros. "Ninguna hipoteca cayó un 30 por ciento de su valor", aseguró.

Alonso percibe, por otra parte, una creciente baja en los costos de la construcción, que en algún momento mejorará todavía más los precios para los demandantes de vivienda. "Hasta hace poco, la incidencia de la mano de obra en la construcción de un edificio era de 40 horas hombre por metro cuadrado, contra 24 que se daba en Europa, pero esto está cambiando", señaló.

Actualmente, además de una sensible caída en los precios de los inmuebles, debido fundamentalmente a un exceso de la oferta y a una demanda que especula con una baja todavía más pronunciada, lo que se está registrando es un clima de contraoferta, protagonizado por el cliente, "que pide el 10 por ciento menos, y por el vendedor, que al final acepta un precio 5 por ciento inferior al que se publicó", dice Alonso. Además, hay que tener cuidado con la sobretasación, "porque el público de ahora es una luz respecto del de hace 20 años".

Justamente, las características de los potenciales compradores de vivienda han cambiado de acuerdo con el contexto financiero pero, también, debido a determinados condicionantes sociales. De esto son testigos privilegiados los agentes del mercado inmobiliario que, más allá de cualquier teoría, tratan directamente con sus clientes.

■ **Hipotecas:** ***El trámite es bastante simple. Después que se firman las hipotecas, se titularizan y entonces están en condiciones de ser compradas y negociadas en Bolsa.***

Alonso puntualiza que, en primer lugar, y partiendo de las necesidades de la gente, es el agente inmobiliario el que le está señalando el rumbo a la construcción. Muy distinto era antes, cuando primero se construía y después se veía la forma de vender. Ese "vayan y vendan" se terminó.

La disponibilidad de crédito fue otro de los factores, seguramente el más importante, que permitió a los compradores sopesar dónde están sus mejores oportunidades. Hoy, en la mayoría de las inmobiliarias se dispone de un adecuado cuadro de tasas de las principales entidades crediticias para asesorar al cliente. Según Alonso, se percibe también otro cambio en el tipo de compromisos que adquiere el público. Por ejemplo, mucha gente, especialmente parejas jóvenes, ven más conveniente escriturar por tres ambientes que por dos, ya que el costo es prácticamente el mismo.

Alonso no desdeñó referirse al problema de las llamadas viviendas sociales. Al respecto, aseguró que a lo largo de varias décadas se construyó sin criterio y a un costo altísimo no sólo por un problema de financiación, sino también por una visión equivocada de la realidad. Como ejemplo, mencionó el caso de Fuerte Apache, en Ciudadela, o el complejo de Lugano en la Capital Federal, donde se quiso beneficiar a familias que tenían sus trabajos en lugares muy distantes de aquel en el que las instalaron.

"Cualquier edificio que se hizo con esfuerzo y sin planes del Estado vale por lo menos un 30 por ciento más que los que se construyeron en Lugano", asegura Alonso, quien se queja de que a veces los urbanistas ven a los que se dedican al negocio inmobiliario un poco por encima del hombro, como si fueran simples especuladores. Para refrendar sus críticas, afirma haber visto en Salta "un edificio financiado por un ex banco oficial que era tan malo que ni siquiera podía ser usurpado".

PATERNAL
P.H. reciclada
estilo colonial
Patios y terraza
u$s 75.000.-
Gavilán y J. B. Justo
Atilio López Propiedades
4432-0111/6202

ALMAGRO - APTO PROFESIONAL
4 amb. 60 m2:
u$s 47.000.-
V. Liniers e H. Yrigoyen
4 amb. 90 m2:
u$s 65.000.-
Loria e H. Yrigoyen
Atilio López Propiedades
4432-0111/6202



Tecnología en Pinturas de Máxima Calidad.


ADQUIERA ESTOS PRODUCTOS EN SU PINTURERIA AMIGA
Industrias Químicas Fassi SRL - ROMA 1744 (1650) Villa Maipú
San Martín - Prov. de Bs.As. Tel /Fax 4753-0924 4713-1714



mesas carros de tv bancos sillas sillones bibliotecas cajoneras
compactera
$ 90
godoy cruz 1740 4833-3901
l/s: 10.30 a 13 / 15.30 a 19.30

Fabian Gredillas

■ El mercado inmobiliario no podrá escapar a las tendencias recesivas de la economía durante el año 1999.

La mayor oferta de propiedades horizontales, sumado a la retracción de los compradores, hace más peleadas las ventas. En el tironeo, los precios de los departamentos cayeron entre 5 y 10 por ciento en los últimos seis meses.

MERCADO DE VIVIENDAS EN CABALLITO, BARRIO NORTE Y PALERMO

Cae el precio de departamentos

m² Por A. G.

Caballito se está volviendo más barato, pero todavía no asoman su cabeza los potenciales inversores que podrían aprovechar esta oportunidad. Julio Piedralba, de Acoyte Propiedades, estima que 1999 será un año difícil para todos, y eso incluirá al mercado inmobiliario. Desde setiembre u octubre del año pasado, cuando estalló la crisis rusa y se vieron las primeras dificultades en Brasil, la gente comenzó a tomar sus previsiones en materia de inversión, ante la perspectiva de un corto y mediano plazo recesivo, mientras, por otra parte, se acrecentaba la oferta debido a las necesidades financieras de muchos propietarios.

"En general, puede decirse que desde hace cuatro meses los precios de los departamentos de dos, tres y cuatro ambientes, así como de los semipisos y casas, cayeron en la práctica un 10 por ciento, por lo menos en la zona de Caballito", estimó Piedralba. En teoría, los valores descendieron entre un 5 y un 8 por ciento, pero cada transacción implica largas negociaciones con el cliente, que al final obtiene los niveles apuntados por Piedralba. En promedio, el metro cuadrado de propiedad horizontal en dicha zona ronda los 870 pesos.

Piedralba reconoce que "cuando hay crisis, se abren muchas oportunidades para la compra", de lo cual es un reflejo "la cantidad de interesados que se observa en las últimas semanas". En ese sentido, "hubo momentos peores para el mercado, en que ni siquiera se publicaban avisos en los medios", recordó el empresario inmobiliario. Pero el nivel de concreción de los negocios es muy lento. La gente camina y espera que caigan aún más los precios, lo que precipita todavía más la baja.

En promedio, para edificaciones de una antigüedad de alrededor de 20 años, los departamentos de un ambiente cuestan actualmente entre 25 y 30 mil pesos, los de dos ambientes se venden dentro de la franja que va de los 32 a los 45 mil pesos y los de tres ambientes oscilan entre 45 y 60 mil pesos, siempre en Caballito. Las diferencias, por supuesto, tienen que ver con la ubicación, estado y otras características del inmueble.

En materia de alquileres, Piedralba observa un aumento de la demanda, debido a que "mucha gente se dio cuenta de que no está en condiciones de afrontar un crédito hipotecario", pero, a la vez, hay una retracción de la oferta, ya que aumentó el "riesgo inquilino", alentado por la crisis económica y el creciente desempleo. Con los recaudos del caso, es posible alquilar un ambiente en Caballito por 250 pesos, excluidas las expensas. Los departamentos de 2 ambientes se alquilan entre 320 y 400 pesos mensuales, mientras que para los de tres ambientes los valores que se manejan están entre los 350 y 550 pesos.

■ Cada transacción implica largas negociaciones sobre el precio.

■ **Momentos:** ***"Hubo momentos peores para el mercado, en que ni siquiera se publicaban avisos en los medios", recordó un empresario del sector inmobiliario.***

Donde va a ser difícil una rápida recuperación es en el segmento residencial. Los problemas de seguridad han sido decisivos para deteriorar los negocios con las casas. "Del total del mercado, el 20 por ciento se mudó a un country o a barrios como Belgrano R, el 50 por ciento sólo piensa en cómo mantener el colegio de sus hijos y el 30 por ciento restante se queda porque no tiene más remedio", asegura Piedralba.

Cotizaciones por barrio

Valores en Caballito

COMPRA

Comodidades	Rango de precios
1 ambiente	$ 25.000 a 30.000
2 ambientes	$ 32.000 a 45.000
3 ambientes	$ 45.000 a 60.000

Valor promedio por m2 $870
Variación en los últimos meses de -5 a -8 por ciento.

ALQUILER

1 ambiente	$ 250
2 ambientes	$ 320 a 400
3 ambientes	$ 350 a 550

Fuente: Acoyte Propiedades

Valores en Zona Norte (Capital)

COMPRA

Valor por m2

Palermo	$ 1000
Barrio Norte (Av. Alvear, Av. Quintana)	$ 1500

Variación en los últimos seis meses -20 por ciento
Fuente: Inmobiliaria Llauró Hnos.

LOS JOVENES SE INCLINAN POR NUÑEZ

Los preferidos del Norte

m² En Palermo, Barrio Norte y Belgrano los precios de departamentos y casas cayeron en promedio un 20 por ciento, según Cristina Pínola, de la inmobiliaria Llauró Hnos., quien hizo un balance de la situación del mercado desde octubre pasado. Sin embargo, en algunas zonas específicas, como es el caso de Palermo Chico, los valores de los inmuebles se mantienen estables. Y se observa, paralelamente, una creciente preferencia por Núñez, particularmente por parte de los jóvenes, ya que, con una diferencia de precio apreciable, se pueden conseguir allí viviendas con pileta y otras ventajas que ofrece una mayor disponibilidad de espacio.

Para Pínola, sin embargo, no se puede medir todo con la misma vara. Se puede decir que el metro cuadrado en Palermo cuesta 1000 dólares y por avenida Alvear o por Quintana ese valor puede estirarse hasta 1500, como ocurre alrededor de la plaza Vicente López. Pero hay que hacer ciertas salvedades. "En 110 metros cuadrados puede haber un departamento de 3 dormitorios, con baño y toilette, que vale menos que otro, en la misma superficie, con dos dormitorios, baño, toilette y una habitación en suite."

En la zona norte de la ciudad, "lo que está marchando muy bien son los alquileres", dice Pínola, quien destaca que, de todos modos, febrero, marzo y abril son meses excelentes para este tipo de operaciones. No existe en este sector el "riesgo inquilino". Por lo menos, no es tan evidente como en otros lugares de Buenos Aires, posiblemente por el nivel socioeconómico que conforma la demanda en esos barrios. El riesgo de incobrabilidad, en este sentido, "no llega ni al cinco por ciento" de los alquileres pactados, asegura Pínola, quien estima que para los propietarios "este negocio constituye una buena renta".

Para publicar en esta sección
Departamento de publicidad de Pagina/12
4342-6000

0-800-999-4476
ESTO ES QUE NO TE CUESTA NADA.
Y ESTO ES BANCO HIPOTECARIO, QUE ES TENER EL MEJOR ASESORAMIENTO, ES ACCEDER A LOS MEJORES CREDITOS, ES TENER TU CASA PROPIA. Y TODO AL LADO DE UN 0-800, ES QUE NO TE CUESTA NADA.
BANCO HIPOTECARIO
Nuestra casa.

Fabian Gredillas



■ El mercado inmobiliario no podrá escapar a las tendencias recesivas de la economía durante el año 1999.

VIENDAS EN CABALLITO, BARRIO NORTE Y PALERMO

precio de departamentos

semanas". En ese sentido, "hubo momentos peores para el mercado, en que ni siquiera se publicaban avisos en los medios", recordó el empresario inmobiliario. Pero el nivel de concreción de los negocios es muy lento. La gente camina y espera que caigan aún más los precios, lo que precipita todavía más la baja.

En promedio, para edificaciones de una antigüedad de alrededor de 20 años, los departamentos de un ambiente cuestan actualmente entre 25 y 30 mil pesos, los de dos ambientes se venden dentro de la franja que va de los 32 a los 45 mil pesos y los de tres ambientes oscilan entre 45 y 60 mil pesos, siempre en Caballito. Las diferencias, por supuesto, tienen que ver con la ubicación, estado y otras características del inmueble.

En materia de alquileres, Piedralba observa un aumento de la demanda, debido a que "mucha gente se dio cuenta de que no está en condiciones de afrontar un crédito hipotecario", pero, a la vez, hay una retracción de la oferta, ya que aumentó el "riesgo inquilino", alentado por la crisis económica y el creciente desempleo. Con los recaudos del caso, es posible alquilar un ambiente en Caballito por 250 pesos, excluidas las expensas. Los departamentos de 2 ambientes se alquilan entre 320 y 400 pesos mensuales, mientras que para los de tres ambientes los valores que se manejan están entre los 350 y 550 pesos.

■ Cada transacción implica largas negociaciones sobre el precio.

■ **Momentos:** ***"Hubo momentos peores para el mercado, en que ni siquiera se publicaban avisos en los medios", recordó un empresario del sector inmobiliario.***

Donde va a ser difícil una rápida recuperación es en el segmento residencial. Los problemas de seguridad han sido decisivos para deteriorar los negocios con las casas. "Del total del mercado, el 20 por ciento se mudó a un country o a barrios como Belgrano R, el 50 por ciento sólo piensa en cómo mantener el colegio de sus hijos y el 30 por ciento restante se queda porque no tiene más remedio", asegura Piedralba.

LOS JOVENES SE INCLINAN POR NUÑEZ

Los preferidos del Norte

m² En Palermo, Barrio Norte y Belgrano los precios de departamentos y casas cayeron en promedio un 20 por ciento, según Cristina Pínola, de la inmobiliaria Llauró Hnos., quien hizo un balance de la situación del mercado desde octubre pasado. Sin embargo, en algunas zonas específicas, como es el caso de Palermo Chico, los valores de los inmuebles se mantienen estables. Y se observa, paralelamente, una creciente preferencia por Núñez, particularmente por parte de los jóvenes, ya que, con una diferencia de precio apreciable, se pueden conseguir allí viviendas con pileta y otras ventajas que ofrece una mayor disponibilidad de espacio.

Para Pínola, sin embargo, no se puede medir todo con la misma vara. Se puede decir que el metro cuadrado en Palermo cuesta 1000 dólares y por avenida Alvear o por Quintana ese valor puede estirarse hasta 1500, como ocurre alrededor de la plaza Vicente López. Pero hay que hacer ciertas salvedades. "En 110 metros cuadrados puede haber un departamento de 3 dormitorios, con baño y toilette, que vale menos que otro, en la misma superficie, con dos dormitorios, baño, toilette y una habitación en suite."

En la zona norte de la ciudad, "lo que está marchando muy bien son los alquileres", dice Pínola, quien destaca que, de todos modos, febrero, marzo y abril son meses excelentes para este tipo de operaciones. No existe en este sector el "riesgo inquilino". Por lo menos, no es tan evidente como en otros lugares de Buenos Aires, posiblemente por el nivel socioeconómico que conforma la demanda en esos barrios. El riesgo de incobrabilidad, en este sentido, "no llega ni al cinco por ciento" de los alquileres pactados, asegura Pínola, quien estima que para los propietarios "este negocio constituye una buena renta".

Cotizaciones por barrio

Valores en Caballito

COMPRA

Comodidades	Rango de precios
1 ambiente	$ 25.000 a 30.000
2 ambientes	$ 32.000 a 45.000
3 ambientes	$ 45.000 a 60.000

Valor promedio por m2 $870
Variación en los últimos meses de -5 a -8 por ciento.

ALQUILER

1 ambiente	$ 250
2 ambientes	$ 320 a 400
3 ambientes	$ 350 a 550

Fuente: Acoyte Propiedades

Valores en Zona Norte (Capital)

COMPRA

Valor por m2

Palermo	$ 1000
Barrio Norte (Av. Alvear, Av. Quintana)	$ 1500

Variación en los últimos seis meses -20 por ciento

Fuente: Inmobiliaria Llauró Hnos.

Para publicar en esta sección

Departamento de publicidad de Página/12

4342-6000

0-800-999-4476

ESTO ES QUE NO TE CUESTA NADA.

Y ESTO ES BANCO HIPOTECARIO, QUE ES TENER EL MEJOR ASESORAMIENTO, ES ACCEDER A LOS MEJORES CREDITOS, ES TENER TU CASA PROPIA. Y TODO AL LADO DE UN 0-800, ES QUE NO TE CUESTA NADA.



BANCO HIPOTECARIO



CAL Y ARENA

Superficie

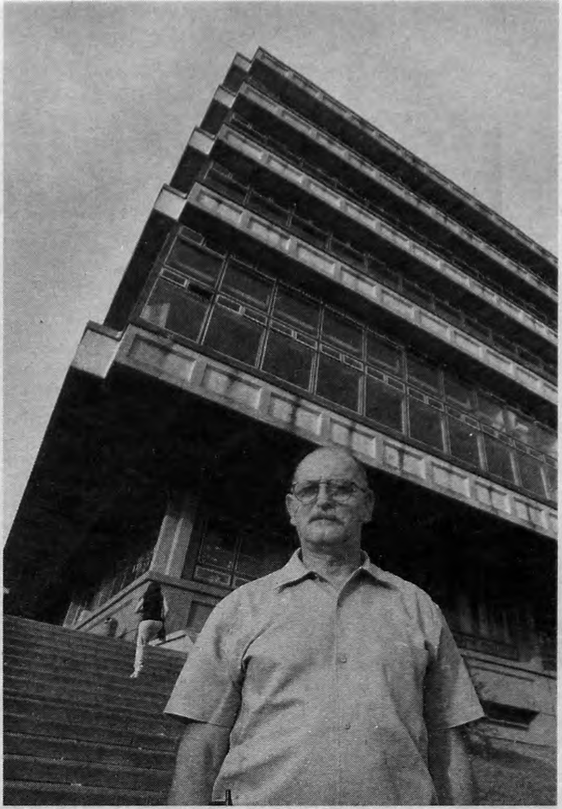
La superficie a construir registrada por los permisos de edificación para obras privadas, de acuerdo a un análisis del Indec sobre una nómina representativa de 20 municipios distribuidos en el territorio nacional, registró durante enero pasado un aumento del 2,8 por ciento con respecto a igual mes de 1998. La comparación de dicho mes contra diciembre de 1998 observa una caída del 42,3 por ciento, pero fuertemente influenciada porque durante el último mes del año pasado se otorgaron permisos en la ciudad de Buenos Aires para grandes emprendimientos edilicios que elevaron la superficie en dicho mes a valores inusualmente altos, según refiere el Indec. La evolución interanual evidencia un paulatino descenso en los permisos de edificación solicitados, puesto que mientras el indicador fue positivo durante todo el primer semestre de 1998, con tasas superiores al 12,8 por ciento, a partir de julio se registran caídas, con la sola excepción de agosto de 1998 y enero último.

Superficie cubierta total registrada

variación porcentual

Período	Superficie cubierta en m²	Mensual	Anual
1997	5.394.291	33,8	///
1998	6.064.100	12,4	///
1998 Ene	356.760	-52,4	30,1
Feb	619.554	73,7	106,2
Mar	566.185	-8,6	67,0
Abr	549.667	-2,9	26,6
May	533.459	-2,9	12,8
Jun	446.376	-16,3	15,0
Jul	432.739	-3,1	-4,6
Ago	535.210	23,7	19,2
Sep	466.260	-12,9	-0,9
Oct	501.677	7,6	-21,0
Nov	420.877	-16,1	-1,4
Dic	635.336	51,0	-15,3
1999 Ene (e)	366.731	-42,3	2,8

Nota: La nómina de municipios se compone de Bahía Blanca, Ciudad de Buenos Aires, Córdoba, Neuquén, Salta, Santa Fe, Santiago del Estero, Comodoro Rivadavia, Paraná, Posadas, Quilmes, Reconquista, Resistencia, Río Cuarto, San Isidro, San Miguel de Tucumán, Santa Rosa, Trelew, Ushuaia y Viedma.
Fuente: INDEC


Sandra Cartasso

■ El arquitecto Kullock. Análisis crítico sobre la actividad de la construcción

Construir un espacio social

A partir del derecho de todos a "un ambiente sano y equilibrado", consagrado en la Constitución, un catedrático propone que la construcción tome en cuenta la realidad social.

m² Por el Arq. David Kullock *

La historia de la humanidad puede ser interpretada como la historia de la transformación del medio natural a las necesidades humanas, a través de actividad constructora de la sociedad.

Desde las primigenias construcciones del hombre del Neolítico –templo para la clase sacerdotal, palacio para el príncipe y cuartel para la clase militar– que dieron origen a los primeros asentamientos, hasta las autopistas y shoppings de nuestros días, la actividad transformadora del hombre ha perseguido plasmar en el espacio las obras que consideró convenientes para su organización social.

Claro está que la definición de los criterios de conveniencia estuvo a cargo de las personas o grupos sociales con capacidad de decisión, haya sido ésta ejercida con o sin representatividad y consenso social.

Mirando a nuestro país y a su joven historia de los últimos 120 años, es bien sabido que la concentración que dio lugar a la "cabeza de Goliat" se corresponde con el modelo de país agroexportador de la generación de 1880 y con el modelo sustitutivo que le prosiguió, más allá de las virtudes y los problemas que dichos modelos involucraron.

Similares causas podríamos encontrar para nuestra metrópolis, caracterizada por su congestionada centralidad, su desmesurada extensión y su creciente heterogeneidad.

Más allá de esta cualidad conformadora del espacio social, la actividad constructora ha sido justamente valorada por sus capacidades de reactivación económica, promoción de actividades conexas y creación de empleo.

Estas últimas características hacen que frecuentemente se valore su ejercicio, independientemente de los fines a los cuales concurre. Algunos ejemplos bastan para aclarar este concepto. Uno, de nivel territorial, es la propuesta de convertir en autopistas una vasta red de caminos nacionales, sin tomar en consideración el modelo de país al cual queremos orientarnos. Otro, de nivel urbano, es la valoración de la reactivación de la industria de la construcción en nuestra metrópolis –básicamente protagonizada por los shoppings, las autopistas, los barrios cerrados y los edificios amurallados– sin tomar en cuenta el tipo de ciudad que tiende a conformar, que fácilmente puede interpretarse como el de una urbe cada vez más caracterizada por la heterogeneidad social y la exclusión de los beneficios urbanos para una gran parte de sus habitantes.

Por supuesto que no es la propia industria de la construcción la que tiene que considerar el sentido de estas transformaciones, sino que ello es responsabilidad del espacio institucional que nuestra organización social ha creado para conciliar intereses y promover el tan mentado "bienestar común": el Estado.

Ordenamiento Territorial y Ambiental es la denominación de la técnica de hacer realidad en términos espaciales y a través de estrategias adecuadas el modelo de país que se haya adoptado.

Planificación Urbana es el término similar que se utiliza para concretar las políticas que se hayan acordado con respecto a las ciudades en que queremos vivir.

Si bien la denominada reforma del Estado ha disminuido discutiblemente los campos de actuación estatal, nuestro país no ha renunciado a comprometerse a estos deberes, declarando expresamente en el artículo 41 de la Constitución reformada en 1994 que "Todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes...".

En consecuencia, pareciera indispensable que entre las tareas de reconstrucción del Estado que –tras el fracaso del neoliberalismo salvaje– reiteradamente se reclaman en el mundo occidental, debamos encarar la de pilotear los procesos de construcción de los espacios nacionales, regionales y urbanos, según procesos que eslabonen la discusión y definición de políticas, modelos y estrategias, más la posterior gestión asociada de los sectores público y privado.

En el ámbito de la industria de la construcción, tal reasunción de las responsabilidades del Estado sólo

■ **Estado:** ***"No es la propia industria de la construcción la que tiene que considerar el sentido de estas transformaciones, sino el Estado".***

puede ser mal vista por sectores meramente especulativos, los que no son infrecuentes pero no son los socialmente más deseables. Por el contrario, toda empresa seria aspira, más allá de las ganancias que aportan los *booms* circunstanciales, a poder programar su actividad privada en relación con políticas públicas consensuadas y expresadas en planes de largo plazo, programas de mediano plazo y proyectos de corto plazo que, a su vez, brinden marcos de seguridad jurídica y racionalidad económico-financiera a su accionar. Lo más deseable para los tiempos políticos que se avecinan no es una falaz discusión excluyente entre sector público y sector privado, sino poder identificar y poner en marcha mecanismos que reposicionen y articulen a ambos en los justos términos que necesitamos, para volver a repensar un país en donde el "ambiente sano" que comprometió la Constitución del '94 no sea una mera declaración, sino un objetivo estratégico en construcción.

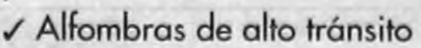
**Director de la Maestría en Planificación Urbana-Regional - UBA.*

HABITAT
GUIA DEL HOGAR - CONFORT Y CONSTRUCCION

CERRAMIENTOS

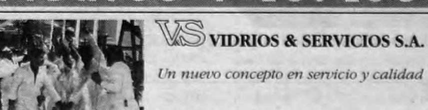
Del Parque
• Protecciones de balcones
• Cerramientos de piscinas
• Rejas • Techos en policarbonato
• Herrería en general
PRESUPUESTOS SIN CARGO
Tel-Fax 4734-0368

ALFOMBRAS

ALFOMBRAMIENTO LAVALLE

✓ Alfombras de alto tránsito
✓ Solicite presupuesto sin cargo
✓ Tarjetas de crédito

Lavalle 2902 - Capital Federal - Tel/Fax: 4864-5705

VIDRIOS Y ESPEJOS


VS VIDRIOS & SERVICIOS S.A.
Un nuevo concepto en servicio y calidad
Stephenson 2820 (Triunvirato al 2800)
Cap. Fed.
Líneas rotativas 555-0204
Fax: 555-0804

QUINCHOS


Quinchos uruguayos
Sombrillas
Construcciones
Muebles rústicos
Tel. 4765-8940/4797-0405 / Movicom: (15) 470-8317

ART. DEL HOGAR


IMAGEN & SONYDO
Minicomponentes SONY
Videos - Cámaras - Radiograbadores
y otros productos SONY - TEAC y LG.
Warnes 302 (1414) Bs. As.
Tel. 4854-0027 - Telefax: 4854-0028
E-mail: imason@movi.com.ar

MUEBLES


SOPORTES
TELEVISION Y VIDEO
MICROONDAS
DIRECTO DE FABRICA
Ideal escuelas, hoteles, clínicas
Tel.: 4777-2216